



25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

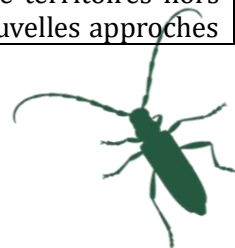


ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors
Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

<u>CO-PILOTES :</u>	➤ François SALMON - FCEN ➤ Matthieu VIALLEFONT - FCEN
<u>RAPPORTEUR(S) :</u>	
<u>INTERVENANTS :</u>	➤ Jérémy DELOLME - CEN Guadeloupe ➤ Emmanuel DENIAUD - CEN Guyane ➤ Karolien VAN KERCKHOVE - Natuurpunt ➤ Tanguy MARTIN - Access to Land, Terre de liens
<u>RÉSUMÉ :</u>	Depuis la création du Conservatoire du littoral et des Conservatoires d'espaces naturels dans les années 70, la maîtrise foncière et d'usage est une stratégie de protection qui s'est imposée et développée en France. Mais sommes-nous les seuls en Europe et dans le monde à mettre en œuvre une telle stratégie ? Que font les autres pays ? Ont-ils des stratégies et des outils plus puissants ou très différents ? En outre-mer dont le foncier possède des traits très particuliers, les stratégies métropolitaines sont-elles bien adaptées ? Cet atelier sera l'occasion d'entendre des témoignages d'approches différentes liées à des contextes géographiques et sociaux différents. Peuvent-ils nous inspirer ?
<u>CONTEXTE :</u>	Depuis la création du Conservatoire du littoral et des Conservatoires d'espaces naturels dans les années 70, la maîtrise foncière et d'usage est une stratégie de protection qui s'est imposée et développée en France.
<u>PROBLÉMATIQUE :</u>	Les Conservatoires d'espaces naturels ne sont bien sûr pas les seules organisations en Europe et dans le monde à mettre en œuvre une telle stratégie de protection foncière. Il apparaît donc intéressant d'observer de plus près ce que d'autres pays et organisations ont mis en place, à l'échelle nationale mais aussi européenne. Concernant l'outre-mer, la problématique est de mieux comprendre le contexte foncier particulier de ces régions afin d'adapter au mieux les stratégies de protection foncière.
<u>OBJECTIFS :</u>	S'inspirer de contextes fonciers et de stratégies foncières issus de territoires hors hexagone, (outre-mer et Europe) afin d'identifier d'éventuelles nouvelles approches





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors
Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

	foncières en faveur de la biodiversité ou, dans le cas des régions d'outre-mer, de mieux les adapter à leur contexte particulier.
CONTENU : (Sujets et interventions)	Accueil des participants (5 min) Introduction (5 min) ➤ François SALMON & Matthieu VIALLEFONT (FCEN) Les contextes fonciers dans les territoires ultramarins : l'exemple de la Guyane et de la Guadeloupe (40 min) Présentation des contextes fonciers spécifiques de ces territoires : enjeux historiques, partenariats, rôle et présence de l'Etat, concentration des enjeux sur le littoral... et des stratégies foncières mises en place en conséquence ➤ Jérémy DELOLME (CEN Guadeloupe) et Emmanuel DENIAUD (CEN Guyane) <i>Temps d'échanges (15mins)</i> Natuurpunt : l'acquisition foncière en Belgique flamande (30mins) Présentation du contexte foncier et de la stratégie d'acquisition ➤ Karolien VAN KERCKHOVE (Natuurpunt) <i>Temps d'échanges (15mins)</i> Pause (20 min) Regard européen : le « land observatory » porté par le réseau européen Access to Land (30 min) Phénomène de la concentration foncière des terres agricoles en Europe : un frein au développement de l'agroécologie. Plaidoyer pour un observatoire du foncier à l'échelle européenne. ➤ Tanguy MARTIN (Terre de Liens) <i>Temps d'échanges (15mins)</i> Conclusion (5 min)
SYNTHÈSE : (Conclusions de l'atelier)	Des contextes fonciers divers en Europe et dans les Outre-Mer ➤ Les contextes fonciers sont très divers, que ce soit à l'échelle européenne, mais aussi au niveau des territoires ultramarins français. ➤ En Europe, cette diversité s'explique notamment par l'absence de stratégie commune en matière de gestion des terres promue par les institutions de l'UE, provoquant des différences juridiques autour du foncier entre Etats membres. ➤ Parmi les pays qui mobilisent particulièrement la maîtrise foncière et d'usage pour préserver la biodiversité, il est notamment possible de citer L'Espagne, notamment grâce à plusieurs projets LIFE, et le Royaume-Uni, avec la tradition des Land Trusts. La France se démarque de ses voisins européens par une volonté de s'inspirer du modèle américain avec les Obligations réelles





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

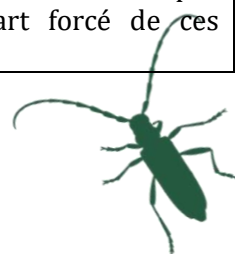
environnementales (ORE), et par l'originalité du système de régulation *via* les SAFER.

- De manière générale, le levier principal pour favoriser la maîtrise foncière et d'usage correspond à des incitations économiques, et notamment fiscales.
- Concernant les territoires ultramarins, il est important de souligner que les contextes fonciers sont différents de ceux de l'Hexagone, mais qu'ils diffèrent également d'un territoire ultramarin à l'autre.
- Pour autant, il est possible de souligner quelques points communs aux contextes fonciers des territoires ultramarins français :
 - Une rareté du foncier disponible et une spéculation foncière importante
 - Des conflits d'usage importants
 - La concomitance de l'application des droits coutumiers avec le droit national
 - Des difficultés dans l'identification des propriétaires
 - De fortes occupations illégales de terrains
 - Un manque de planification et de stratégie en matière d'urbanisation et d'occupation foncière
 - Une place importante des propriétés de l'Etat

Les contextes fonciers dans les territoires ultramarins : l'exemple de la Guyane et de la Guadeloupe

Guadeloupe

- Le contexte foncier est profondément façonné par l'histoire du territoire. Cette histoire remonte à plus de 3 000 ans, avec les premiers peuples amérindiens qui se sont installés sur l'archipel. Avec la colonisation, de nouvelles populations sont arrivées, pour servir d'esclaves dans les plantations de canne à sucre. C'est à cette période que la règle des 50 pas géométriques est créée. Il s'agit d'une réserve foncière littorale de 81,20m, d'abord destinée à rendre difficile l'accès littoral pour protéger le territoire d'éventuels envahisseurs.
- A la fin du XVIIIe siècle, les premiers soulèvements d'esclaves conduisent à une première abolition de l'esclavage en 1794. L'esclavage sera ensuite rétabli sous Napoléon, qui fera des 50 pas géométriques un domaine public inaliénable.
- En 1848, l'esclavage est de nouveau aboli. 50 000 esclaves sont libérés, mais se retrouvent dans l'incapacité d'accéder à la propriété. L'installation de ces anciens esclaves dans le périmètre des 50 pas géométriques est alors tolérée. Par ailleurs, l'abolition de l'esclavage provoque une importante pénurie de main d'œuvre sur l'archipel. Un mouvement d'immigration indienne vient alors remplacer les esclaves dans les plantations. Certains de ces travailleurs indiens sont ainsi devenus d'importants propriétaires terriens.
- En 1882, les anciens esclaves qui s'étaient installés dans la bande des 50 pas géométriques sont dérégularisés, provoquant un départ forcé de ces populations.





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N°07

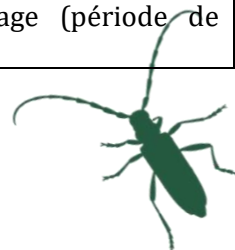
L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

- En 1946, la Guadeloupe perd son statut de colonie pour devenir un département français. En 1955, un décret fait passer les 50 pas géométriques du domaine public au domaine privé de l'État, l'objectif visé étant de favoriser le développement économique et touristique. Des projets d'aménagement se multiplient, provoquant des modifications paysagères importantes et une forte augmentation du prix de l'immobilier.
- Face à ces pressions, la loi littorale de 1986 restitue les 50 pas géométriques au domaine public maritime de l'État, inaliénable et imprescriptible.
- Le foncier guadeloupéen est aujourd'hui fortement marqué par les enjeux autour de l'indivision, avec de nombreuses parcelles non utilisées à cause de problèmes de succession et l'absence de documents écrits. Les enjeux d'accès à la propriété sont très forts, et cristallisent de nombreuses tensions. Il existe par ailleurs sur le territoire quelques grands propriétaires terriens.
- Au niveau institutionnel, ce petit territoire dispose déjà de nombreux acteurs (Parc national, Réserves naturelles, Conservatoire du littoral...). L'ensemble des communes sont littorales, sauf une.
- La stratégie foncière du CEN est donc largement influencée par l'ensemble de ces éléments :
 - La maîtrise foncière n'est pas érigée en priorité. Le CEN pourra réaliser des acquisitions ponctuelles, sur opportunité et au cas par cas.
 - Le CEN est attendu sur la maîtrise d'usage (conventionnement et développement des ORE) et la gestion des espaces naturels. De nombreux sites sont en effet en défaut de gestion sur le territoire.
 - L'appui à la gestion des terrains du Conservatoire du littoral, ou la co-gestion avec les communes, est un enjeu fort. De même que l'appui au Département pour la gestion des ENS.

Guyane

- Le contexte foncier guyanais est avant tout marqué par l'immensité de son territoire, couvert à 98% par la forêt. La Guyane abrite ainsi 80% de la biodiversité française, avec de très nombreuses espèces endémiques.
- On retrouve également en Guyane une grande diversité culturelle. Environ 80 peuples différents sont présents sur le territoire, qui parlent 40 langues.
- Comme pour la Guadeloupe, le contexte foncier est fortement marqué par l'histoire du territoire, notamment à partir de la colonisation européenne débutée en 1604. Avant la colonisation, les premières traces des peuples premiers remontent à + de 7 000 ans.
- La colonisation marque fortement le territoire, qui devient, comme la Guadeloupe, département français en 1946. Les terres considérées comme vacantes deviennent propriété de l'Etat, provoquant un sentiment extrêmement fort de dépossession chez les peuples premiers, qui persiste encore, puisqu'on estime aujourd'hui qu'entre 9 000 et 15 000 guyanais descendent des peuples premiers. Entre 70 000 et 100 000 guyanais sont quant à eux des afrodescendants, issus du marronnage (période de l'esclavage).





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N°07

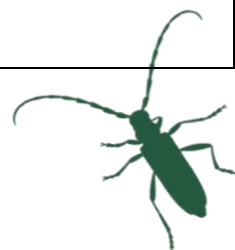
L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

- Aujourd'hui, la Guyane compte 22 communes, 4 EPCI, et dispose d'une collectivité territoriale unique, la Collectivité territoriale de Guyane (CTG). 90% du foncier appartient à l'Etat.
- Le contexte foncier est ainsi marqué par :
 - Des revendications fortes en matière de restitution des terres. Des processus de rétrocession sont en cours auprès des communes, notamment par l'intermédiaire de la SAFER, mais les procédures sont très longues.
 - Une consommation foncière concentrée sur la bande littorale, avec une urbanisation qui reste faible mais qui concerne des milieux à forts enjeux (savanes).
 - Une problématique liée à l'habitat informel et illégal.
 - Une faible planification de l'aménagement du territoire, et une consommation foncière peu organisée et contrôlée.
 - De forts enjeux autour de l'orpaillage illégal : 35 000 ha consommés à cause de ces activités. 1000 ha par an et 100km de cours d'eau détruits.
 - La moitié du territoire est concernée par une protection environnementale : 6 RNN, 1 RNR, Parc amazonien, sites du CdL, réserves ONF...
- La stratégie foncière du CEN s'inscrit ainsi dans ce contexte :
 - Comme en Guadeloupe, la priorité n'est pas mise sur l'acquisition foncière.
 - Développement de liens CEN/SAFER.
 - Enjeux autour de la compensation pour les projets d'aménagement sur la bande littorale.
 - Liens avec les communautés locales et les communes à travailler en permanence, notamment dans le cadre de la gestion de la RNN des marais de Kaw-Roura.
 - Enjeux sur les terrains militaires, avec le début d'un partenariat.

Natuurpunt : l'acquisition foncière en Belgique flamande (30mins)

- Natuurpunt est une ONG présente en Belgique flamandaise. Il s'agit d'une union d'organisations locales, structurées ensuite à l'échelle régionale et nationale.
- Natuurpunt base sa stratégie foncière sur l'acquisition, avec un rôle prépondérant des bénévoles. Natuurpunt assure la protection et la gestion de 30 000 ha, dont 22 000 ha en propriété.
- Les bénévoles sont organisés en sections locales, et comprennent :
 - Un président de section, qui a la charge d'animer les travaux des bénévoles de la section
 - Un Conservateur de la zone de prospection foncière, dont le rôle porte spécifiquement sur la prospection dans la zone concernée
 - Un négociateur, qui va négocier le prix le plus bas possible pour l'achat de terrains
 - Un trésorier, qui gère le budget de la section





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



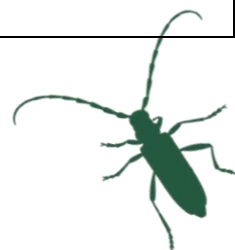
ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

- Les bénévoles ont ainsi la capacité de représenter l'ONG dans les procédures d'achat, y compris lors de la signature chez le notaire. Cela suppose un lien de confiance très fort avec les bénévoles.
- Natuurpunt travaille actuellement sur 600 zones de prospection foncière en Flandres. L'ONG ne réalise que des acquisitions à l'amiable.
- L'une des forces de Natuurpunt est sa capacité à acheter des terrains à moindre coût, notamment par rapport à ce que pourrait faire le gouvernement s'il réalisait les acquisitions en direct. Natuurpunt bénéficie ainsi d'un appui fort du gouvernement pour atteindre les objectifs en matière de biodiversité, y compris financier. Ce soutien financier concerne autant l'acquisition que la gestion.
- Entre chaque section locale, la stratégie d'acquisition est pilotée à l'échelle nationale, notamment grâce à un portail en ligne des achats sur lequel les négociateurs viennent déposer des propositions de parcelles à acheter, accompagnées d'un certain nombre d'informations : localisation, enjeux biodiversité, coût financier...
- Sur la base des propositions de parcelles à acheter, le Comité des achats note chaque proposition et se réunit pour décider les parcelles qui seront effectivement achetées. Le Comité des achats dispose pour cela d'une enveloppe de 30M€/an.
- Les terrains acquis bénéficient d'une servitude d'intérêt général, inscrite obligatoirement dans les actes d'achat. Cela permet à Natuurpunt de bénéficier d'une exemption de la taxe sur les frais d'inscription. Par ailleurs, il n'y a pas de droits d'utilisation ou de chasse sur les sites acquis. Les terrains acquis avec les subventions gouvernementales ne peuvent être revendus.
- Des terrains sont également acquis grâce au mécénat et à la compensation, mais la dépendance aux subventions reste très forte.
- Aujourd'hui, la stratégie d'acquisition foncière de Natuurpunt fait face à plusieurs défis :
 - Des processus d'achats longs, avec des difficultés liées aux temps d'instruction des demandes de subvention, qui font peser des risques en matière de trésorerie.
 - Des difficultés suite à la crise du monde agricole, et une nécessaire adaptation puisqu'un droit de préemption pour les agriculteurs est en train d'être mis en place en Flandre.
 - Le renouvellement des bénévoles, et leur formation en lien avec les responsabilités qui leur sont confiées.
 - Le financement de la gestion, qui est moindre que pour l'acquisition.
 - La définition de nouveaux périmètres de prospection foncière et d'intervention, qui est difficile, mais qui permet de déclencher des subventions pour la prospection et l'acquisition foncière

Regard européen : le « land observatory » porté par le réseau européen Access to Land (30 min)





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

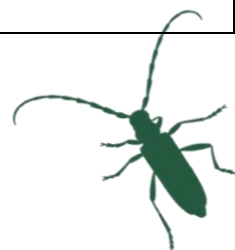
ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

- Le réseau Access to Land (A2L) rassemble des organisations locales de toute l'Europe afin de partager leurs expériences et de promouvoir l'importance de l'accès à la terre pour la transition agroécologique et le renouvellement des générations agricoles.
- Le réseau A2L fait le constat d'importants phénomènes de concentration foncière en France et en Europe :
 - Seulement 3 % des exploitations agricoles contrôlent plus de 50 % des terres agricoles de l'UE.
 - Les exploitations les plus grandes sont aussi les plus industrialisées et celles qui connaissent une expansion la plus rapide.
 - En France, 10 % des exploitations, dites « à l'allure de firmes », concentrent 28 % de l'emploi et 30 % de la production brut standard
- Ce phénomène de concentration foncière est alimenté, entre autres, par la PAC dont les aides sont proportionnelles à la surface.
- l'UE ne dispose d'aucun cadre politique en matière de terres agricoles.
- Il est donc important d'agir à travers la mise en œuvre de politiques nationales et européennes. Et pour cela, nous devons être en mesure de mieux comprendre et suivre les phénomènes de concentration foncière.
- En ce sens, l'annonce de la Commission européenne de sa volonté de créer un observatoire européen des terres agricoles pour le début de l'année 2026 constitue une véritable opportunité. Cet observatoire aura pour objectif « d'améliorer la transparence dans les transactions foncières, les prix, les changements d'utilisation et les tendances du marché ».
- Il fait partie des outils mentionnés dans la stratégie de l'UE qui doivent permettre d'atteindre l'objectif de doublement d'ici 2040 de la part de jeunes et nouveaux agriculteurs dans l'Union européenne.
- Mais les annonces de la Commission européenne restent floues et peu opérationnelles ; le plus probable étant que cela ne se concrétise que par une simple mise en réseau des agences foncières étatiques à l'échelle européenne, avec une volonté d'harmonisation des statistiques.
- A2L, avec d'autres partenaires, se mobilise de son côté pour un observatoire plus poussé, qui permette :
 - Transparence du marché foncier et identification des bénéficiaires effectifs des unités de production.
 - Guider la réglementation des marchés fonciers et permettre l'orientation des terres.
 - Faciliter le partage d'expérience, l'apprentissage et la coordination entre États membres.
 - Servir de surveillance écologique et climatique.
- A terme, l'idée serait que l'observatoire soit la base factuelle pour l'élaboration d'un nouvel instrument européen en matière de politique foncière, notamment une [directive sur les terres de l'ordre de celle proposée par la Via Campesina européenne](#).
- La construction de cet observatoire est ainsi intimement liée à la définition de l'actif agricole :





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

- La définition du terme « agriculteur actif » est cruciale pour déterminer qui bénéficie des fonds de la PAC.
- Les définitions actuelles varient selon les États membres et permettent souvent à des personnes qui ne sont pas agricultrices de bénéficier de subventions agricoles.
- En France, la définition a été assouplie afin de permettre à des entreprises détenues à seulement 5 % par un travailleur agricole d'être considérées comme des « agriculteurs actifs ».
- La proposition de la Commission européenne pour la prochaine PAC (2028-2034) supprimerait complètement la définition au niveau européen, laissant cette tâche aux États membres.
- Au contraire, A2L propose de réformer la définition au niveau européen de l'« agriculteur actif » d'un point de vue juridique, et propose plusieurs scénarios :
 1. Rendre la méthode hybride (critères négatifs et positifs) obligatoire pour tous les États membres
 2. Renforcer le contenu de la définition-cadre de l'UE
 3. Imposer une définition européenne entièrement harmonisée
 4. Ajouter une condition préalable « d'agriculteur agroécologique » pour les subventions environnementales
 5. Remplacer entièrement le concept d'agriculteur actif par celui d'agriculteur agroécologique
- Le scénario 4 est le plus compatible avec la proposition de la Commission européenne pour la prochaine PAC, là où les scénarios 1 à 3 se concentrent sur le renforcement du concept existant. Les scénarios 4 et 5 représentent quant à eux un véritable changement de paradigme.

En guise de conclusion : ce que l'on peut retenir :

- Les contextes fonciers varient fortement, que ce soit à l'échelle européenne, mais aussi en France, tout particulièrement dans les territoires ultramarins.
- Les stratégies de maîtrise foncière et d'usage doivent nécessairement s'adapter aux contextes historiques, sociaux, culturels, économiques et environnementaux. Les Conservatoires d'espaces naturels de Guadeloupe et de Guyane doivent particulièrement en tenir compte afin que leurs stratégies soient bien comprises localement et acceptées et donc qu'elles soient, in fine, efficaces sur le terrain.
- Ces analyses de contextes locale pourraient peut-être être davantage approfondies, même dans l'hexagone, afin d'améliorer l'efficacité des stratégies de maîtrise foncière et d'usage menées par les Conservatoires.
- L'implication des bénévoles dans les stratégies foncières et leur mise en œuvre peut être bien plus importante que celle pratiquée par les CEN, et l'exemple de Natuurpunt est particulièrement intéressant en ce sens.
- Bien que les enjeux fonciers relèvent de la compétence des États membres, certaines politiques européennes comme la PAC ont des conséquences fortes en matière de concentration foncière. Le développement d'une politique européenne du foncier s'avère donc nécessaire pour agir sur certains leviers. A ce titre, le plaidoyer de « land observatory » porté par A2L doit encore être





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N°07

L'approche foncière dans des contextes hors
Hexagone : quels enseignements en tirer ?

Date : 27/11/2025

renforcé sur les enjeux agroécologiques, et pourra alimenter les travaux du réseau CEN (notamment ceux prévus dans le cadre du LIFE Biodiv'Paysanne).

Pour aller plus loin

Outre-Mer

Guide foncier Outre-Mer, CEREMA

Fiches techniques

<https://outil2amenagement.cerema.fr/ressources/guides-fiches/guide-foncier-outre-mer>

Europe

European Land Conservation Network

<https://elcn.eu/>

Rapport LIFE & Land Stewardship

Racinska, I., Barratt, L., Marouli, C. (2015). LIFE and Land Stewardship. Current status, challenges and opportunities. Report to the European Commission.

<https://elcn.eu/sites/default/files/2018-01/Racinska%20et%20al.%202015%20LIFE%20and%20Land%20Stewardship.pdf>

International

International Land Conservation Network

<https://landconservationnetwork.org/>

